

Préparer sa retraite à 40 ans : la cigale devient fourmi

Arrivé à la quarantaine, l'on commence à penser à ses vieux jours. Heureusement, le quadra a vingt-cinq ans devant lui, et un fort pouvoir d'emprunt.

SIX PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT PINEL EN DIRECT OU EN SCPI

Nom du programme (Promoteur)	Prix (en euros)	Loyer mensuel	Date de livraison	Rendement charges déduites ⁽¹⁾	Commentaire
Attitude (Vind Immobilier)	303000	16,72 €/m ²	1 ^{er} trimestre 2018	4%	Dans l'Ouest parisien, à Colombes, cette résidence propose des appartements du studio au 5-pièces.
Coeur Duranne (Nextby)	255000	12,42 €/m ²	2 ^e trimestre 2017	3,65%	Prix d'un 3-pièces dans cette résidence avec piscine en construction à Aix-en-Provence.
Villa Lonchamp (EPD Marignan)	309011	10 €/m ²	1 ^{er} trimestre 2016	3,5%	Prix d'un 4-pièces dans cette résidence en construction à Nantes.
SCPI (Gérant)	Souscription min. (en euros)	Frais de souscription	Frais de gestion annuels	Rendement attendu ⁽¹⁾	Commentaire
DomDurable 3 (Immovalor)	8 000	12%	12%	NC	Cette SCPI privilégie les 2 et 3-pièces en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales.
Multihabitation 9 (La Française REM)	1 500	10,5%	10%	2,5 à 3%	Grande habitée des SCPI fiscales (Soeller, Duffot), La Française a sorti sa nouvelle version cet été.
Habitat 5 (Ciloger)	1 800	8,7%	12%	env. 2,5%	Le spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers propose une SCPI dédiée aux programmes Pinel.

(1) Hors avantage fiscal Pinel.

SOURCES : CONCRET REVEIL, CHALLENGES

Six programmes d'investissement Pinel Challenges

A 40 ans, l'actif en pleine force de l'âge commence à réaliser qu'il sera à la retraite un jour, et que la cigale doit se transformer – un peu – en fourmi. Mais des pensées aux actes... Le premier risque, c'est la procrastination, alors que le temps commence à compter. « *La quarantaine est un bon moment pour souscrire un contrat d'assurance-vie en vue de la retraite : c'est un produit long, mais qui offre une fiscalité avantageuse en échange, et, d'autre part, on peut diversifier* », souligne Christian Pruvost, directeur du développement assurance-vie à Natixis Assurances.

Fonds flexibles et dynamiques

Mais attention à ne pas tomber dans le piège de la facilité en misant uniquement sur le fonds en euros, au capital certes garanti mais au rendement faible. Même les fonds euros boostés qui ont fleuri ces dernières années, ou les fonds eurocroissance lancés par le gouvernement l'an dernier, ne rapporteront pas assez au regard de la durée d'investissement prévue par un quadragénaire souhaitant préparer sa retraite. Ce qui est vrai à 30 ans (*lire page 76*) est encore possible pour un quadragénaire : investir sur une si longue période permet de réduire la volatilité. « *L'investisseur peut placer 40 % de son capital sur le fonds en euros de son assurance-vie, puis diversifier le reste sur des unités de comptes (UC), qui sont plus volatiles mais aussi plus dynamiques : des fonds sur des zones géographiques précises, des fonds sectoriels...* », conseille plutôt Christian Pruvost.

On peut, bien sûr, ouvrir son contrat dans sa banque, à condition de s'assurer que l'offre est assez diversifiée et que les fonds sont de qualité. Il faut en particulier s'intéresser aux fonds flexibles, qui adaptent l'exposition actions au climat boursier. « *Grâce à une gestion très réactive, ces fonds supportent mieux les baisses et répercutent un peu moins les hausses. Sur le long terme, ça paie !* » signale Christian Pruvost. Certains contrats Internet proposent gratuitement une « gestion pilotée », c'est-à-dire confiée à



des professionnels de renom (Rothschild à Boursorama, Lazard Frères à Altaprofits...) en fonction du profil du client.

Immobilier locatif

A 40 ans, l'autre solution, c'est l'immobilier. Le quadra s'est lancé il y a quelques années dans l'achat de sa résidence principale, il peut désormais s'intéresser à l'immobilier locatif. C'est la fenêtre de tir idéal, car les banques rechignent à accorder des crédits longs aux plus de 50 ans. Le dispositif Pinel, une niche fiscale entrée en vigueur depuis le 1er janvier, est particulièrement bien adapté pour une première opération. Plus avantageux que son prédécesseur Duflot, il donne droit à une réduction d'impôt annuelle, dont le montant varie selon la durée choisie par le souscripteur : 12 % pour six ans, 18 % pour neuf ans et 21 % pour douze ans, mais plafonné à 63 000 euros sur un investissement maximal de 300 000 euros. En contrepartie, le loyer sera plafonné, et les locataires soumis à des conditions de ressources. Petit bonus supplémentaire : le logement pourra être loué à ses propres parents ou enfants, tout en bénéficiant de la réduction d'impôt.

De nombreux programmes immobiliers sont éligibles au Pinel à travers la France, mais les professionnels recommandent de se concentrer sur des métropoles régionales, plutôt que sur les villes moyennes, pour éviter la pénurie de locataires. Attention aussi à ne pas surpayer le bien, car il ne bénéficiera plus d'une carotte fiscale au moment où l'investisseur le revendra au terme du dispositif. Il intéressera donc moins les éventuels acheteurs.

Ceux qui n'ont pas le temps ou la compétence de sélectionner un programme immobilier peuvent choisir de souscrire à des parts de SCPI Pinel. Il en existe déjà quelques-unes sur le marché. Au lieu d'investir sur un seul bien, la SCPI répartit son capital sur plusieurs programmes, et ses investisseurs n'ont pas à s'en occuper, et vise un rendement de 4 % par an. Revers de la médaille : comme toutes les SCPI, il y a des frais de souscription importants.

Démembrement et meublé

« Enfin, les investisseurs plus aisés pourront aussi choisir d'investir dans l'immobilier traditionnel par des voies alternatives, comme le démembrement ou la location meublée », signale Antoine Tranchimand, conseiller en gestion de patrimoine associé à K&P Finance. Le démembrement consiste à n'acheter que la nue-propriété d'un bien immobilier et d'en laisser l'usufruit à un bailleur institutionnel pour une période fixée à l'avance. Plus cette durée est longue, moins le prix d'achat sera élevé. Ainsi, pour un usufruit de quinze ans, le nu-propiétaire ne paiera que 60 % de la valeur du bien en pleine propriété. Le bailleur loue le bien et en perçoit les loyers (il en assure aussi l'entretien et les réparations si besoin), mais, quand l'usufruit s'éteint, le nu-propiétaire récupère automatiquement la pleine propriété.

Dernière solution, la location meublée, qui offre un rendement très attractif, environ 20 % supérieur à la location classique. Là encore, il n'y a pas forcément besoin de s'embarrasser de contraintes quotidiennes. « Il existe de nombreux programmes de résidences services (étudiants, Ehpad, tourisme) qui offrent un amortissement comptable. On peut avoir des revenus défiscalisés pendant vingt à trente ans », estime Antoine Tranchimand. Que ce soit en actions ou en immobilier (ou les deux !), 40 ans c'est vraiment le bel âge pour préparer sa retraite.